

## 宅地建物取引業者(不動産屋)とは

宅地建物取引業とは(宅地建物取引業法第2条)

- ・宅地や建物の「売買・交換」を自ら行うこと 賃借業は宅地建物取引業にならない。
- ・宅地や建物の「売買・交換・賃借」を代理すること
- ・宅地や建物の「売買・交換・賃借」を媒介すること

これらを不特定多数の人に繰り返して行う目的で行う業務のこと。

宅地建物取引業者とは(宅地建物取引業者業法第2条・第3条)

都道府県知事や国土交通大臣から免許を受けて宅地建物取引業を営むもの。

ちなみに宅建業者名簿がある。これには、免許証番号、過去の営業成績、商号・代表者・役員・事務所の所在地、専任の取引主任者の名前、資産状況、行政処分歴などが記載されている。国土交通省の各地方整備局・各都道府県の担当課で閲覧が可能。

宅地建物取引業者の義務(事務所の整備に関するもの)

免許の登録(宅地建物取引業者業法第2章)

- ・都道府県知事免許は1つの都道府県の区域内のみ事務所を設置して事業を営んでいる業者が受けている。国土交通大臣免許は2つ以上の都道府県の区域内に事務所を設置して事業を営んでいる業者が受けている。
- ・免許の有効期限は5年である。
- ・無免許営業は禁止されており、罰則は100万円以下の罰金または併科。
- ・名義貸しも当然禁止されている。

取引主任者の設置(宅地建物取引業者業法第3章)

試験に合格し、取引主任者証の交付をうけた成年者(宅地建物取引主任者)を事務所ごとに、従業員5名に1名以上の割合で設置しなければならない。

取引主任者は、重要事項の説明、重要事項説明書へ記名押印、契約成立後に交付すべき書面へ記名押印することが義務となっている。

営業保証金の供託義務または保証協会への加入義務

宅建業者と取引をした相手方に損失を与えたときに、一定の金額は確実に弁済できるようにする制度がある。そのため、宅建業者は一定の現金や有価証券を供託しなければならない。

・営業保証金の場合(宅地建物取引業者業法第4章)

主たる事務所(本店)のもよりの供託所に、主たる事務所(本店)は1000万円、従たる事務所(支店)は1事務所ごとに500万円を供託する。

・宅地建物取引業保証協会への加入の場合(宅地建物取引業者業法第5章)

宅地建物取引業保証協会は宅建業者のみを社員とする公益社団法人。加入時に弁済業務保証分担金を、主たる事務所(本店)は60万円、従たる事務所(支店)は1事務所ごとに30万円を現金で納める。